



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 3 marca 2016 r.

Poz. 1112

### **UCHWAŁA NR XV/106/16 RADY GMINY DOBROMIERZ**

z dnia 26 lutego 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz na lata 2016-2020**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz na lata 2016-2020, stanowiący załącznik do uchwały.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobromierz.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady:  
*A. Luks*

**Załącznik  
do UCHWAŁY NR XV/106/16  
RADY GMINY DOBROMIERZ  
z dnia 26 lutego 2016 r.**

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM  
GMINY DOBROMIERZ NA LATA 2016-2020**

**Rozdział I – Postanowienia ogólne**

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobromierz, zwany dalej „programem” stanowi formalną podstawę realizacji zadania własnego gminy w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Dobromierz przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy.
2. Ilekroć w niniejszym programie jest mowa o:
  - a) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Dobromierz,
  - b) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Dobromierz,
  - c) gminnym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność Gminy Dobromierz,
  - d) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
  - e) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wspólnotę mieszkaniową z udziałem Gminy Dobromierz w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Program zawiera zasady tworzenia i wdrażania długookresowej strategii dotyczącej gospodarowania zasobem, a jednocześnie daje podstawę Wójtowi Gminy Dobromierz do podejmowania indywidualnych, bieżących decyzji.

**Rozdział II - Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego**

1. Mieszkaniowy zasób, objęty niniejszym programem, tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących w całości własność gminy oraz lokale mieszkalne położone w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i innych podmiotów. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy określają poniższe tabele:

**Tabela nr 1.**

**Ilość lokali stanowiących własność i współwłasność gminy**

Wyszczególnienie	Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy	Powierzchnia lokali w m <sup>2</sup>	Liczba budynków z lokalami komunalnymi
Ogółem	184	8798,06	68
- w budynkach stanowiących 100% własności gminy	65	3288,68	20
- w budynkach stanowiących współwłasność Gminy	119	5509,38	48

(stan na 31.12.2015 r.)

**Tabela nr 2.****Wykaz lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy oraz prognoza na lata 2016-2020**

Wyszczególnienie	Liczba lokali na koniec				
	2016	2017	2018	2019	2020
1. Liczba lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy ogółem:	184	175	169	161	153
w tym:					
- lokale mieszkalne	183	173	166	158	150
- lokale socjalne	1	2	3	3	3
2. Prognozowana sprzedaż lokali	9	6	8	8	8

2. Sprzedaż lokali na rzecz najemców spowoduje zmniejszanie się istniejącego zasobu mieszkaniowego. Ilość lokali przeznaczonych do sprzedaży określa się na podstawie wniosków lub deklaracji najemców stale zamieszkujących w tych lokalach. Do sprzedaży lokali stosuje się bonifikaty ustanowione przez Radę Gminy Dobromierz odrębną uchwałą.
3. W związku z obowiązkiem dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego orzeczonego prawomocnym wyrokiem sądu konieczne będzie zwiększanie zasobu mieszkań socjalnych poprzez przekwalifikowanie lokali mieszkalnych o niskim standardzie.
4. Dla sprawnego bieżącego realizowania potrzeb osób oczekujących na lokal socjalny za celowe uznaje się następujące działania:
  - a) po odzyskaniu wolnego lokalu wójt decyduje o zakwalifikowaniu go jako lokal socjalny lub mieszkalny biorąc pod uwagę aktualne zapotrzebowanie gminy,
  - b) w przypadku braku możliwości zaproponowania lokalu mieszkalnego najemcom lokalu socjalnego, którzy przestali spełniać warunki uprawniające do zajmowania tego typu lokalu wójt może zaproponować najem tego lokalu na czas nieoznaczony przy jednoczesnym przekwalifikowaniu lokalu na lokal mieszkalny pod warunkiem zapewnienia wymaganej normą ustawową powierzchni mieszkalnej przypadającej na jedną osobę oraz wyposażenia lokalu w media takie jak: instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna oraz źródło ciepła.
5. Przy realizacji budownictwa mieszkaniowego lub adaptacji obiektów na cele mieszkalne stosowane są normy określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.). Zgodnie z treścią rozporządzenia mieszkanie w budynku wielorodzinnym powinno spełniać wymagania dotyczące pomieszczenia nadającego się na pobyt ludzi niezależnie od tego, czy będzie przeznaczone na lokal socjalny, czy lokal mieszkalny. W praktyce oznacza to, że wszystkie nowo powstałe lokale będą pełnokomfortowe, wobec czego nie uznaje się za celowe pozyskiwanie nowych lokali socjalnych w drodze budowy budynków przeznaczonych wyłącznie do zasiedlania przez osoby o niskich dochodach, tzw. budynków socjalnych.
6. Działaniami wspomagającymi poprawę sytuacji mieszkaniowej mieszkańców gminy winny być:

- a) priorytety dla mieszkalnictwa i budownictwa w planowaniu przestrzennym,
  - b) wspieranie poradnictwa dla członków wspólnot mieszkaniowych.
7. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy mają wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynków, sposób użytkowania przez mieszkańców.
8. Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego przeprowadzana jest sukcesywnie podczas przeglądu technicznego budynków. Informacje dotyczące stanu technicznego przedstawia tabela nr 3.

**Tabela nr 3.****Aktualny stan techniczny budynków**

Lp.	Wyszczególnienie	Stan techniczny				
		dobry	średni	niezadowolający	zły	ogółem
1.	Własność gminy 100%	9	6	3	2	20
2.	Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem gminy	18	10	15	5	48
Razem		27	16	18	7	68

**Rozdział III – Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji**

1. Jednym z ważniejszych problemów, które należy rozwiązać w dziedzinie gospodarki lokalowej, jest zły stan techniczny budynków. W dużej mierze stan ten wynika z zaawansowanego wieku obiektów, jak też ich zużycia wskutek wieloletniego eksploatacji, przy braku wystarczających środków na remonty kapitalne.
2. Plany remontów budynków i lokali gminnych, dostosowane do środków finansowych przeznaczonych na ten cel w danym roku kalendarzowym, sporządzane są w oparciu o wyniki corocznych przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) z zachowaniem następujących priorytetów:
  - 1) eliminowanie zagrożeń i zapewnienie bezpieczeństwa użytkowników ludzi i mienia,
  - 2) inwestycje i remonty zmierzające do zachowania substancji mieszkaniowej wraz z instalacjami na prawidłowym poziomie technicznym,
  - 3) adaptacja wolnych pomieszczeń w budynkach komunalnych na lokale mieszkalne,
  - 4) inwestycje i remonty zmierzające do podniesienia standardu substancji mieszkaniowej.
3. Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe przedstawia poniższa tabela:

**Tabela nr 4.****Plan remontów wraz z planowaną wysokością nakładów na potrzeby remontowe**

<b>Wyszczególnienie potrzeb remontowych</b>	2016 ilość budynków, lokali/ 2016 koszt	2017 ilość budynków, lokali/ 2017 koszt	2018 ilość budynków, lokali/ 2018 koszt	2019 ilość budynków, lokali/ 2019 koszt	2020 ilość budynków, lokali/ 2020 koszt
Roboty dekarские	2 60000,00 zł	2 60000,00 zł	2 60000,00 zł	3 90000,00 zł	3 90000,00 zł
Roboty instalacyjne	5 10000,00 zł	5 10000,00 zł	4 8000,00 zł	6 12000,00 zł	5 10000,00 zł
Roboty kominiarskie	1 3000,00 zł	2 6000,00 zł	1 3000,00 zł	1 3000,00 zł	2 6000,00 zł
Roboty budowlane wewnętrzne	5 20000,00 zł	6 24000,00 zł	4 16000,00 zł	3 12000,00 zł	2 8000,00 zł
Stolarka okienna i drzwiowa	3 9000,00 zł	4 12000,00 zł	3 9000,00 zł	3 9000,00 zł	3 9000,00 zł
Roboty adaptacyjne	2 30000,00 zł	2 30000,00 zł	1 15000,00 zł	1 15000,00 zł	2 30000,00 zł
Roboty elewacyjne	1 20000,00 zł	1 20000,00 zł	1 20000,00 zł	1 20000,00 zł	1 20000,00 zł

**Rozdział IV – Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Polityka czynszowa gminy powinna zmierzać do takiego kształtowania stawek czynszu w latach 2016-2020, które zapewniłyby samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej. Należy dążyć do takiego stanu, aby zminimalizować dopłaty z budżetu gminy do utrzymania zasobu mieszkaniowego. Wpływy z czynszów stopniowo powinny pokrywać nie tylko koszty bieżącego utrzymania budynków, ale zapewnić również pozyskanie środków na remonty. Zatem konieczne staje się sukcesywne podnoszenie czynszów, tak aby w latach 2016 – 2020 osiągnąć poziom pozwalający na samofinansowanie się zasobów mieszkaniowych Gminy.

**1. Zasady ustalania czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy**

1. Działania podejmowane w zakresie polityki czynszowej zmierzają do utrzymania zasobu mieszkaniowego gminy na zadowalającym poziomie technicznym i estetycznym.
2. Stawkę bazową czynszu dla zasobu mieszkaniowego gminy za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Wójt Gminy Dobromierz w drodze zarządzenia, na podstawie postanowień niniejszej uchwały.
3. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu ustalony według stawki bazowej za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu.
4. Określa się następujące czynniki obniżające lub podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego oraz stopień obniżenia (podwyższenia) stawki podstawowej:

**Tabela nr 5.**

	Czynniki podwyższające stawkę czynszu – stopień zwwyżki w %	Czynniki obniżające stawkę czynszu – stopień obniżki w %
1. położenie budynku	Budynek wolnostojący położony na gruncie o powierzchni co najmniej 0,25 ha oraz w odległości do 50 m od centrum miejscowości +10%	Budynek położony w odległości 1,5 km od zwartej zabudowy -10%
2. położenie lokalu	Budynek w całości zamieszkały przez jednego najemcę +10%	lokal z kuchnią bez bezpośredniego oświetlenia -10%
3. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje	Wyposażenie lokalu mieszkalnego w : 1. WC lub łazienkę +30% 2. c. o. +30%	Lokal bez urządzeń wodnokanalizacyjnych -20%
4. ogólny stan techniczny budynku	Budynek po kapitalnym remoncie jednego z elementów konstrukcyjnych +10%	Budynek przeznaczony do kapitalnego remontu -5%

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne.
6. Wynajmujący ma prawo w czasie trwania najmu lokalu podwyższyć czynsz uwzględniając czynniki wymienione w tabeli nr 5, jeśli dokonał ulepszeń bądź dokonał poprawy stanu technicznego budynku, mających wpływ na wysokość czynszu.
7. Czynniki podwyższające wartość użytkową lokalu mieszkalnego są zastosowane od dnia wejścia w życie niniejszej uchwały, także do ulepszeń wprowadzonych przez Wynajmującego w okresie 3 lat przed wejściem w życie.
8. Dokonanie przez najemcę ulepszeń lokalu mieszkalnego, na jego koszt za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnego porozumienia określającego sposób rozliczeń, nie powoduje wzrostu wysokości czynszu najmu.
9. Nie planuje się obniżenia czynszu na wnioski najemców o niskich dochodach. Pomoc rodzinom będącym w trudnej sytuacji materialnej jest i będzie realizowana poprzez zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na wypłaty dodatków mieszkaniowych przyznawanych na podstawie odrębnych uregulowań prawnych.

## 2. Zasady podwyższania stawki czynszowej

- 1) Przyjmuje się zasadę, że przy ustalaniu stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu należy uwzględnić następujące czynniki:
  - a) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi oraz wpłaty na fundusz remontowy uchwalane na dany rok przez wspólnoty mieszkaniowe, z udziałem gminy,
  - b) koszty związane z pełnieniem obowiązków wynajmującego,
  - c) koszty planowanych na dany rok remontów mieszkań i pustostanów oraz budynków gminnych, w tym koszty ich bieżącej eksploatacji.
- 2) Stawka czynszu nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej m<sup>2</sup> określane na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Powiatu Świdnickiego ogłaszanego przez Wojewodę Dolnośląskiego w Dzienniku Urzędowym Województwa.

### **3. Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu**

- 1) na podstawie odrębnych uchwał Rady Gminy Dobromierz możliwe jest udzielanie najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:
  - a) rozłożenia zaległości na raty,
  - b) umarzania zaległości,
  - c) odroczenia terminu płatności;
  - d) odpracowania zadłużenia.
- 2) na wniosek osoby, wobec której z przyczyn niepłacenia czynszu została wypowiedziana umowa najmu lub orzeczone opróżnienie i opuszczenie lokalu dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu w przypadku uregulowania zadłużenia czynszowego i ewentualnych kosztów sądowych.
- 3) lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na lokal mniejszy o niższym czynszu.

### **Rozdział V - Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy**

1. Zadania z zakresu zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy obejmują:
  - 1) ewidencjonowanie nieruchomości,
  - 2) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych,
  - 3) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem,
  - 4) zapewnienie obsługi komunalnej poprzez zawieranie umów na świadczenie usług odbioru nieczystości płynnych ze zbiorników bezodpływowych,
  - 5) utrzymanie budynków, lokali i innych urządzeń komunalnych w należyтым stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację, naprawy, remonty i modernizacje,
  - 6) pozyskiwanie nowych lokali w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe pomieszczeń niemieszkalnych,
2. Zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy odbywa się na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali.
3. Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy powinny zapewniać:
  - 1) utrzymanie stanu technicznego budynków na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania,
  - 2) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym,
  - 3) zgodne z przeznaczeniem użytkowanie budynków, lokali i znajdujących się w nich pomieszczeń, urządzeń,
  - 4) właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości,
  - 5) właściwą jakość obsługi mieszkańców,
  - 6) racjonalne zużywanie mediów w budynkach,
  - 7) uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

### **Rozdział VI - Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach, wysokość wydatków w kolejnych latach**

1. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2016-2020 będą dochody z wpłat czynszu za lokale mieszkalne oraz środki z budżetu gminy. W polityce

- czynszowej należy dążyć do ustalenia wysokości czynszu pokrywającego koszty utrzymania substancji mieszkaniowej bez dodatkowych obciążeń budżetu gminy.
2. W budynkach, w których część lokali została wykupiona przez najemców, prace remontowe są finansowane ze środków funduszu remontowego współwłaścicieli utworzonego przez wspólnotę mieszkaniową.
  3. Wydatki na gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy przeznacza się na:
    - 1) koszty bieżącej eksploatacji budynków i lokali
    - 2) koszty remontów, konserwacji, usuwania awarii, wydatki inwestycyjne.
    - 3) koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi.
  4. Wydatki w kolejnych latach na utrzymanie lokali i budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Dobromierz zostały przedstawione w poniższej tabeli:

**Tabela nr 6.**

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020
Koszty bieżącej eksploatacji	237 500 zł	250 000 zł	250 000 zł	240 000 zł	230 000 zł
Koszty remontów	152 000 zł	162 000 zł	131 000 zł	161 000 zł	173 000 zł
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	54 400,00 zł	55 000,00 zł	60 000,00 zł	65 000,00 zł	70 000,00 zł
<b>Koszty ogółem</b>	<b>443 900,00 zł</b>	<b>467 000,00 zł</b>	<b>441 000,00 zł</b>	<b>466 000,00 zł</b>	<b>473 000,00 zł</b>

Powyższa prognoza uwzględnia zmniejszanie się zasobu mieszkaniowego z uwagi na planowaną sprzedaż lokali oraz wzrost nakładów na remonty z uwagi na wzrost cen towarów i usług, a także dalsze zużywanie się starej substancji mieszkaniowej.

5. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w okresie objętym programem mogą być ponadto:
  - 1) środki zewnętrzne, pozyskiwane w oparciu m. in. o Plan Gospodarki Niskoemisyjnej,
  - 2) fundusze Unii Europejskiej,
  - 3) środki z budżetu Państwa,
  - 4) kredyty na remonty i termomodernizację budynków.

## **Rozdział VII - Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy**

1. Podstawą do racjonalnego gospodarowania zasobem jest jego pełne zinwentaryzowanie. Dla realizacji tego zadania należy wykonywać i aktualizować inwentaryzację zasobów, która określi stan techniczny budynków i lokali, wskaże wyposażenie budynków i lokali w podstawowe instalacje i urządzenia oraz określi stopień ich zużycia, określi powierzchnię użytkową zasobu oraz zgromadzi informacje o podstawie prawnej do zajmowania lokali przez najemców.
2. W celu poprawy efektywnego wykorzystania mieszkaniowego zasobu gminy podejmowane będą następujące działania:
  - 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w skali pozwalającej na realizację określonych programem standardów,



- 2) adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych oraz pomieszczeń strychowych na cele mieszkalne,
- 3) skrócenie czasu istnienia pustostanów w zasobie mieszkaniowym,
- 4) wprowadzenie programu zamian lokali w ramach zasobu, zmierzające do poprawy ściągłości zadłużeń czynszowych oraz optymalizacji wykorzystania zasobu.